***ДОГОВОР № \_\_***

***участия в долевом строительстве***

**г. Новосибирск «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.**

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Сергиев Пассаж»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора **Григорьевой Светланы Евгеньевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

***1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА***

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить **«Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой»**, расположенный на земельном участке, имеющем кадастровый номер 54:35:052865:897, площадью 3 659 +/- 21 кв.м., по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, улица Обогатительная, с общими характеристиками: вид - Многоквартирный жилой дом, назначение - жилое, этажность - 20 этажей, общая площадь – 15 852,54 кв.м, материал наружных стен - кирпич, материал перекрытий - монолитный железобетон, класс энергоэффективности- "В"- высокий; сейсмостойкость - 6 баллов (далее – Многоквартирный дом), - и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора (далее – Объект). Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

1.2. Объект обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, грузопассажирскими лифтами.

1.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение на Объект прав третьих лиц.

1.4. Земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, принадлежат ему на праве аренды земельного участка, согласно договора аренды земельного участка под строительство № б/н от 06 августа 2021 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области 25 августа 2021 года за регистрационным номером № 54:35:052865:897-54/170/2021-3.

1.5. Застройщик осуществляет строительство Объекта долевого строительства на основании:

* Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-275-2021 от 27.12.2021 г, с изменениями № 54-Ru54303000-275и-2021 от 19.08.2022 г,. срок действия до 31.12.2024 г., выданного мэрией города Новосибирска.
* Проектной декларации, опубликованной на сайте: http://www.sergievpassage.ru, а также на официальном сайте, определенном уполномоченным органом исполнительной власти: [www.нашдом.ru](http://www.нашдом.ru);

***2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – \_\_\_\_\_комнатная квартира, обладающая следующими характеристиками (далее - «Объект долевого строительства», «Объект»):

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид помещения | Номер (строительный) | этаж | Общая площадь (проектная) без учета балкона, кв.м | Жилая площадь (проектная) кв.м | Площадь балкона (с коэф. 0,3) кв.м | ВСЕГО площадь помещения (сумма гр.4 и гр.6) кв.м | Стоимость одного кв.м, руб | Общая стоимость помещения (произведение гр.7 и гр.8), руб |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

* 1. Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ в Объекте долевого строительства:

а. полы: фиброцементная стяжка в полах со звукоизоляционным слоем по перекрытию, за исключением полов в санузлах (песчано-цементная стяжка без звукоизоляции) и на балконах (отделки полов не предусмотрено);

б. стены: гипсовая штукатурка кирпичных и монолитных стен, шпатлевка стен из пазогребневой плиты, в санузлах – простая штукатурка стен;

в. потолок: бетонный без дополнительной отделки;

г. двери: металлическая входная дверь без отделки откосов. Дверные блоки внутри передаваемых помещений не устанавливаются и не поставляются;

д. остекление балконов (согласно проекта);

е. окна: пластиковые, двухкамерный стеклопакет, без отделки откосов и без подоконников;

ж. сантехнические работы:

- системы отопления 100%, с установкой счетчиков тепловой энергии в местах общего пользования;

- монтаж стояков систем холодного и горячего водоснабжения с установкой оборудования для внутриквартирного пожаротушения;

- монтаж стояков канализации, на которых предусмотрено место подключения системы канализации квартиры;

- устанавливаются приборы учета холодного и горячего водоснабжения в местах общего пользования;

- горизонтальная разводка холодной, горячей воды и канализации выполняется до первой запорной арматуры.

з. электромонтажные работы:

- электротехническая разводка в соответствии с проектной документацией с установкой электрического счетчика в местах общего пользования; светотехнические приборы, светильники не устанавливаются и не поставляются;

- пожарная сигнализация.

и. слаботочные системы (телефон, радио, интернет): разводка до межэтажного щита в местах общего пользования.

Остальную отделку (в том числе установку сантехнического оборудования: унитаз, раковина, ванна, смесители, полотенцесушители и т.д.) Объекта Участник осуществляет самостоятельно и за свой счет.

2.3. После ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства в Многоквартирном доме будет принадлежать на праве общей долевой собственности общее имущество в Многоквартирном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме: тех. помещения, тамбур-шлюзы, электрощитовые, ИТП, венткамеры, узел ввода, насосная станция, сан. узлы, технический коридор, комната охраны, тамбуры, лифтовые холлы, лестничные клетки, внеквартирные коридоры, незадымляемые балконы, машинные отделения лифтов, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, со всеми элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Трансформаторные подстанции/распределительные пункты, центральные тепловые пункты, строящиеся в составе Объекта, не являются общим имуществом Объекта, строятся за счет средств Застройщика и/или инвестора (ресурсоснабжающей организации).

***3. СРОКИ И ПОРЯДОК СТРОИТЕЛЬСТВА***

* 1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее IV квартала 2023 года.

***4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ***

* 1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет **\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м.**
  2. Участник долевого строительства оплачивает:

- **\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, течение 3 (трех) дней после государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, путем перечисления **на счет эскроу**, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 4.3 настоящего Договора.

4.3. Платежи по настоящему Договору производятся Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 4.2. настоящего Договора. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

4.4 Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем **внесения на счет эскроу**, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 4.4.1 настоящего Договора.

4.4.1. **Эскроу-агент (банк) : Публичное акционерное общество «Сбербанк Россия»** (сокращенное наименование: ПАО «Сбербанк Россия», место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893 , КПП 540602001 , к/с: 30101810500000000653, БИК 045004641 , генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г.; адрес электронной почты: escrow\_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 900 (далее – банк или «Эскроу агент»);

Депонент: *ФИО участника долевого строительства;*

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Сергиев Пассаж»** (ОГРН 1215400019295, ИНН 5403063394, место нахождения: 630024, г. Новосибирск, ул. Ватутина, дом 40, офис 34),

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;**

Срок перечисления депонентом суммы депонирования: после государственной регистрации настоящего Договора в течение 3 (трех) дней;

Срок условного депонирования денежных средств: не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и сведения из органа регистрации прав, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: р/счет 40702810844050016270, к/счет 30101810500000000641, БИК 045004641, СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК.

4.4.2. Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.5. Если по результатам обмеров, **выполненных кадастровым инженером,**  после окончания строительства общая площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется **меньше площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, на 3% и более**или превысит указанную площадь**на 3% и более,** производится перерасчет по изменению размера цены договора, без заключения Дополнительного соглашения. Цена указывается в акте приема-передачи. Оплата цены Договора при увеличении (уменьшении) площади Объекта производится Сторонами, исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, рассчитанной на условиях п.4.1 настоящего Договора, в момент подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.6. За нарушение сроков и объемов оплаты по настоящему Договору начисляется пеня в размере 1/300 от ставки рефинансирования от суммы долга за каждый день просрочки.

4.7. В случае неоплаты цены договора либо в случае нарушения сроков внесения платежа Участником долевого строительства более чем три раза в течение двенадцати месяцев, либо в течение более чем два месяца после истечения сроков оплаты, установленных в п. 4.2 настоящего договора, Застройщик вправе в досудебном одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.8. При расторжении настоящего Договора по основанию, указанному в п. 4.7., Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением Договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед ним (штрафы, проценты и др.). Денежные обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства при расторжении Договора заключаются в возврате суммы, фактически внесенной Участником долевого строительства.

4.9. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, возврат денежных средств производится Застройщиком после регистрации Объекта долевого участия или прав на него третьим лицам и фактического получения денежных средств по этой сделке. Если третьи лица производят оплату Объекта долевого строительства или прав на нее частями, то возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится Застройщиком, пропорционально полученным от этих третьих лиц денежным средствам.

4.10. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, любые операционные расходы и банковские комиссии, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств Застройщиком, осуществляются за счет Участника долевого строительства путем уменьшения возвращаемой суммы на величину таких операционных расходов или такой комиссии.

4.11. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, Актов приема-передачи, а также иных документов, связанных с настоящим Договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышеуказанных документов производится за отдельную плату в размере 5 000 (Пяти тысяч) рублей за каждый документ. Оплата производится Участником в день подписания и /или получения указанных документов

1. ***ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН***
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.
      2. Направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности жилых и нежилых помещений к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
      3. Совместно с Участником долевого строительства передать настоящий договор с необходимым комплектом документов, на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.
      4. Уведомить Банк обо всех существенных изменениях (площадь, цена договора, порядок уплаты цены договора, открытие счета эскроу в Банке), вносимых в настоящий Договор до планируемой даты их внесения.
      5. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.
      6. Обеспечить сдачу Многоквартирного дома государственной комиссии по окончании срока строительства.
      7. Передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
      8. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произвести перерасчет стоимости Объекта в соответствии с условиями, предусмотренными пунктом 4.5 настоящего Договора.
      9. Передать Участнику долевого строительства Объект под самоотделку, выполнив при этом виды работ, предусмотренные пунктом 2.2. настоящего Договора.
   2. **Участник долевого строительства обязуется:**
      1. Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 4 настоящего Договора перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика.
      2. Передать настоящий договор с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.
      3. Нести расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в соответствии с действующим законодательством.
      4. Произвести доплату к цене Договора, определенной пунктом 4.1. настоящего Договора, по результатам обмеров лицом, заключившим договор с Застройщиком на проведение кадастровых работ, в случае увеличения общей площади Объекта, согласно пункту 4.5 настоящего Договора.
      5. В течение 3 (трех) дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, о готовности передать Объект по акту приема-передачи, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и в сроки, указанные в уведомлении Застройщика.
      6. С момента принятия Объекта под самоотделку, до момента передачи объекта ТСЖ, управляющей компании или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом, возместить Застройщику понесенные им расходы на оплату за потребление электроэнергии, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего объект персонала в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.
      7. Выполнять отделочные работы принятого Объекта с учетом условий, изложенных в пп. 5.2.13, 6.2 настоящего Договора своими силами и за счёт собственных средств.
      8. Заключить с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом, договор на управление Многоквартирным домом, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном жилом доме, договор об оказании коммунальных услуг и прочие договоры.
      9. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи под самоотделку и до момента заключения коллективного договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.
      10. По окончании строительства Многоквартирного дома принять Объект по акту приёма-передачи в установленный настоящим Договором срок.
      11. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий, указанных в п. 6.3.2 настоящего Договора, компенсировать Застройщику расходы, связанные с регистрацией возникшего у Застройщика права собственности на Объект.
      12. Согласовывать в письменной форме с Застройщиком свое намерение переуступить право по настоящему Договору третьему лицу, с указанием существенных условий сделки.
      13. В целях сохранения единства проектного решения Объекта, не производить изменений фасадов и внутренней проектной планировки Объекта, изменений окраски, формы и материала окон и балконов, не производить, установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Многоквартирного дома.
      14. Самостоятельно отслеживать ход строительства Объекта, внесение изменений в разрешительную и проектную документацию и Проектную декларацию размещенную Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте http://www.sergievpassage.ru*,* а также на официальном сайте, определенном уполномоченным органом исполнительной власти: [www.нашдом.ru](http://www.нашдом.ru).
      15. Письменно уведомить Застройщика о смене адреса регистрации, почтового адреса, контактного телефона и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Участника долевого строительства по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

***6. ПРАВА СТОРОН***

* 1. **Участник долевого строительства вправе:**
     1. Участник долевого строительства вправе передать свои права третьему лицу. Застройщик имеет преимущественное право на заключение договора уступки прав требования. Участник долевого строительства не позднее чем за 10 календарных дней до предполагаемой уступки, обязан уведомить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права по настоящему Договору с указанием условий уступки (сведения о предполагаемом правопреемнике, цена уступки, сроки оплаты, иные существенные условия уступки права требования).

Если Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения извещения не изъявит желание принять на себя права Участника долевого строительства на тех условиях, которые указаны в уведомлении Участника долевого строительства, или в течение 10 (десяти) календарных дней не даст ответа, Участник долевого строительства вправе передать свои права третьему лицу, что оформляется договором об уступки прав требования.

Стоимость переоформления документов по уступкам прав требований по Договору составляет 1,5 % от цены договора, указанной в п.4.1. Участник долевого строительства вправе переуступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим Законодательством РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

Уступка Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства

* + 1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в срок 10 (десять) банковских дней, в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта в установленный настоящим Договором срок более чем на два месяца;

- если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к существенному ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

6.1.3. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на изменение характеристик имущества и помещений общего пользования, а также на уменьшение либо увеличение площадей помещений общего пользования, вызванных изменением проектной документации.

6.1.4 Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу в залог земельного участка в рамках реализации программы проектного финансирования.

* 1. **Участник долевого строительства не имеет права:**
     1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без соблюдения установленного законом порядка.
     2. Выполнять самовольный демонтаж конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Многоквартирного дома, в том числе демонтаж металлических связей, железобетонных элементов, выполнять самовольный демонтаж и переустройство внутренних инженерных систем, поскольку выполнение вышеуказанных действий может повлечь ослабление несущей способности конструкций и, как следствие, разрушение Многоквартирного дома.
  2. **Застройщик вправе:**
     1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, принять права такого Участника долевого строительства на условиях, предложенных им третьему лицу.
     2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок не менее чем 30 (тридцать) дней в следующих случаях:

- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

-если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

Застройщик вправе потребовать расторжения договора в судебном порядке в следующих случаях:

- при задержке приемки Объекта по акту приема-передачи без мотивированных оснований на срок более двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта.

6.3.4. Вносить изменения в проектную документацию в установленном законом порядке до ввода Объекта в эксплуатацию. Согласие Участника долевого строительства на совершение таких действий не требуется, если это не затрагивает площади Квартиры.

6.3.5. Вносить изменения в план границ земельного участка (земельных участков), на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе по своему усмотрению объединять земельные участки, межевать границы земельных участков, а также совершать иные действия, связанные с изменением их данных.

1. ***СЛУЧАИ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА***
   1. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев достижения Сторонами соглашения об изменении цены Договора, а также в случае, предусмотренном пунктом 4.5 настоящего Договора.
2. ***ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***
   1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи.
   2. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.
   3. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней в день назначенного Застройщиком . В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта должна была состояться.
   4. С момента подписания Акта приема-передачи (одностороннего Акта приема-передачи) на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.
   5. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора.
   6. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме, а также в случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта. При наличии недостатков по качеству Объекта, не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан принять Объект в установленные договором сроки. Данные недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика. Отсутствие письменных замечаний в указанный срок в последующем лишает Участника долевого строительства права предъявлять претензии по видимым недостаткам строительства к Застройщику
3. ***РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***
   1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.
   2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации права собственности на Объект.
   3. Стороны обязаны предпринять все необходимые действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему) и права собственности Участника долевого строительства.
4. ***ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***
   1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
   2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 5 (пяти) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.
   3. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки, возникшие по его вине или по вине привлеченных им для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный сторонами в акте. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Многоквартирного дома, а также работ по самовольному демонтажу конструктивных элементов, входящих в каркасную систему Многоквартирного дома, в том числе демонтажу металлических связей, железобетонных элементов, выполнению самовольного демонтажа и переустройства внутренних инженерных систем;

- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия);

- за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

1. ***УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ***
   1. Все споры, связанные с исполнением Договора, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления письменной претензии.
   2. Срок для ответа на претензию – 10 (десять) дней со дня ее получения.
   3. При недостижении согласия, споры рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.
2. ***ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ПОСЛЕДСТВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ***
   1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке.
   2. Одностороннее расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором долевого участия.
   3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.
3. ***ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ***
   1. Ни одна из сторон не имеет права поручить исполнение своих обязательств по настоящему Договору третьему лицу или переуступить право требования долга третьему лицу без согласия на то другой Стороны.
   2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   3. Застройщик подтверждает отсутствие недоимки по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации на момент государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.
   4. Исполнение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
   5. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного дома, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.
   6. В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней уведомить об этом Застройщика в письменной форме.

13.8. Участник долевого устроительства уведомлен и согласен с тем, что:

- Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в установленном законом порядке до ввода Объекта в эксплуатацию. Согласие Участника долевого строительства на совершение таких действий не требуется, если это не затрагивает площади Квартиры.

- Застройщик вправе вносить изменения в план границ земельного участка (земельных участков), на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе по своему усмотрению объединять земельные участки, межевать границы земельных участков, а также совершать иные действия, связанные с изменением их данных.

13.9. Земельный участок под Многоквартирным жилым домом может быть изменен по разлётам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства также дает согласие на замену предмета залога.

13.10. Могут быть внесены изменения в проектную документацию, в части изменения этажности, общей площади квартир, мест общего пользования, подсобных помещений, нежилых помещений, помещений автостоянки, благоустройства прилегающей территории, при этом площадь Многоквартирного дома и земельного участка под ним может быть изменена, при условии сохранения планировки Объекта долевого строительства

13.11. По окончании строительства сумма, оставшаяся вследствие экономии средств финансирования остается в распоряжении Застройщика.

1. ***ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ***
   1. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом по адресу или электронной почте, указанным в Договоре.

Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляра для Застройщика. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

14.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

14.3. Передача Объекта Участнику по Акту приема-передачи означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

14.4. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых и электронных адресов. Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

14.5. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов. Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

14.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что ему известно и понятно содержание проектной декларации и он подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства. Настоящий Договор с проектной декларацией противоречий не имеет.

14.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Приложение: План \_\_ этажа объекта долевого строительств план.

1. ***ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ "СЕРГИЕВ ПАССАЖ"**  ИНН: 5403063394  КПП: 540301001  ОГРН: 1215400019295  Расчетный счет: 40702810844050016270  Банк: СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  БИК: 045004641  Корр. счет: 30101810500000000641  Юридический адрес: 630024, Новосибирская обл., Новосибирск г, ул. Ватутина, дом 40, офис 34  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /С.Е.Григорьева/  М.П. | **Участник долевого строительства:**  / |

Приложение № 1 к договору № \_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

План \_\_ этажа объекта долевого строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /С.Е. Григорьева/ | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ // |